

AKIBAT HUKUM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN BENDA TAK BERGERAK YANG DIBUAT DI BAWAH TANGAN PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) CABANG TEGAL UNIT SINGKIL

Penna Rahmawati
Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret
penna_rahmawati@yahoo.com

Diana Tantri Cahyaningsih
Email: dianatantri@yahoo.com
Dosen Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

Abstract

This research which aims to investigate the legal consequences of a credit agreement with under hand made immovable collateral property in PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tegal Branch Unit Singkil. The Methods that used on this research is Juridical Empirical, which means a legal research by real facts approach then examined and assessed based on related legislation law as the reference to solve the problem. At the PT . BRI (Persero) Tegal Branch Unit Singkil perform lending procedures of a credit agreement with under hand made immovable collateral property based on the agreement and for a time and cost efficiency. Implementation of credit agreement with under hand made immovable collateral property is not corresponds with the Law of Encumbrance Right based on the colleteral under hands procedures of the legal consequences arising is that the Encumbrance Right is not born, the provisions contained in the Act Encumbrance Right not apply to creditors and debtors. Based on the results of research and study, it concluded that the that had a legal consequences if the collateral property is not registered and debtor get torts, so the Bank as the lender is unable to execute the collateral property object when a debtor get torts, because the collateral Encumbrance Right is not stated.

Keywords: Credit Agreement, Collateral, Encumbrance Right.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum perjanjian kredit dengan jaminan benda tak bergerak yang dibuat dibawah tangan pada PT. BRI Cabang Tegal Unit Singkil. Metode penelitian yang digunakan adalah Yuridis Empiris, yaitu penelitian hukum dengan cara pendekatan fakta yang ada dengan jalan mengadakan penelitian kemudian dikaji dan ditelaah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait sebagai acuan untuk memecahkan masalah. Pada PT. BRI (Persero) Cabang Tegal Unit Singkil melakukan prosedur pemberian kredit dengan jaminan benda tak bergerak secara dibawah tangan berdasarkan dengan kesepakatan para pihak serta untuk efisiensi waktu dan biaya. Pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan benda tak bergerak yang dilakukan dibawah tangan tersebut tidak sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan yang berakibat hukum bahwa Hak Tanggungan tersebut tidak lahir. Maka ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tidak berlaku bagi kreditur maupun debitur. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa apabila benda jaminan tak bergerak tidak didaftarkan pada Kantor Pertanahan dan debitur wanprestasi, maka Bank sebagai kreditur tidak dapat mengeksekusi langsung benda objek jaminan ketika debitur wanprestasi karena jaminan Hak Tanggungan tidak lahir.

Kata Kunci : Perjanjian Kredit, Jaminan, Hak Tanggungan.

A. Pendahuluan

Kebijakan pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional yang kita laksanakan merupakan suatu upaya untuk mencapai tujuan nasional Negara Republik Indonesia seperti tercantum dalam Pembukaan Un-

daing-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 alinea IV, yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan perdamaian abadi, kemerdekaan, dan

keadilan sosial. Adapun pelaksanaan dari pembangunan nasional itu bukanlah semata-mata merupakan tanggung jawab pemerintah saja, tetapi juga merupakan tanggung jawab seluruh warga Indonesia.

Lembaga perbankan memegang peranan penting di dalam kegiatan perekonomian sebagai lembaga keuangan yang membantu pemerintah dalam rangka meningkatkan laju pertumbuhan ekonomi. Definisi Bank dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) yang menyebutkan bahwa: "Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak" (Alfitri setyaningrum, 2015:19).

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 UU Perbankan, pengertian kredit adalah: "Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga" (Munir Fuady, 2002: 199).

Prinsip kehati-hatian yang tertuang dalam penjelasan Pasal 8 UU Perbankan, maka dalam suatu perjanjian kredit, kreditor memerlukan agunan sebagai jaminan dipenuhi tagihannya. Agunan dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, adalah : "Jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah" (Muhammad Djumhana, 2000:3).

Masalah agunan atau jaminan merupakan suatu masalah yang sangat erat hubungannya dengan bank dalam pelaksanaan teknis pemberian kredit. Kredit yang di berikan oleh bank perlu diamankan. Tanpa adanya pengamanan, bank sulit menghindarkan risiko yang akan datang, sebagai akibat tidak berprestasinya seorang debitur. Agunan kepada kreditor, bertujuan untuk pembebanan aset terhadap bank. Artinya, aset yang dijaminkan dalam transaksi menjadi

tidak tersedia untuk keperluan lain, seperti untuk memenuhi klaim kreditor tanpa jaminan dalam kasus kebangkrutan. Ini berarti bahwa dana dijamin memberikan kontribusi untuk menurunkan nilai pemulihan untuk kreditor konkuren. (*Committee on the Global Financial System*, 2013: 12).

Sebagaimana telah diterangkan salah satu jaminan kebendaan adalah jaminan Hak Tanggungan. Perjanjian dengan Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Berserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Hak Tanggungan. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa, Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Melissa, 2014: 4). Berdasarkan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Hak Tanggungan menerangkan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.

Kreditor sebagai penerima Hak Tanggungan, akan mendapat akta Hak Tanggungan. Setelah mendapatkan akta Hak Tanggungan, maka kreditor serta merta mempunyai hak eksekusi langsung, seperti terjadi pada pinjam meminjam dalam perbankan. Kekuatan hukum akta tersebut, sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Dikota Tegal terdapat beberapa Unit PT. BRI Persero salah satunya adalah Unit Singkil Cabang Tegal. PT. BRI (Persero) Unit Singkil Cabang Tegal dalam melaksanakan perjanjian kredit dengan jaminan benda tak bergerak tidak sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana kenyataannya yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan benda tak bergerak tersebut tidak dibuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dan tidak didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis

akan membahas lebih dalam lagi mengenai akibat hukum perjanjian kredit dengan jaminan benda tak bergerak yang di buat dibawah tangan pada PT. BRI (Persero) Cabang Tegal Unit Singkil.

B. Metode Penelitian

Penulisan hukum ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan penelitian terhadap data primer di lapangan atau terhadap masyarakat (Soerjono Soekanto, 2010: 52). Lokasi Penelitian di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Tegal Unit Singkil. Dari hasil penelitian jenis data yang diperoleh yaitu data primer yakni wawancara secara langsung dengan pihak PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Tegal Unit Singkil dan data sekunder berupa dokumen-dokumen, buku-buku yang berkaitan dengan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan. Dalam menganalisis data digunakan analisis interaktif yang terdiri dari reduksi data, sajian data, dan kemudian terakhir penarikan kesimpulan, dan verifikasi (HB. Sutopo, 2002 : 37).

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Perjanjian kredit dengan jaminan benda tak bergerak ini menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak. Dalam hubungan hukum yang berujung kepada lahirnya hak dan kewajiban, maka dapat dipahami bahwa hak bagi salah satu pihak sesungguhnya kewajiban bagi pihak lain, sebaliknya kewajiban bagi salah satu pihak, maka hak bagi pihak lainnya (Bayu, wawancara 2 Maret 2016).

Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kredit dengan jaminan benda tak bergerak pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Tegal Unit Singkil adalah sebagai berikut :

a. Hak dan kewajiban debitor

1) Hak debitor :

- a) Menerima kredit sesuai dengan plafon kredit yang disetujui;
- b) Meminta kembali jumlah penjualan hasil lelang barang jaminan apabila dapat membuktikan bahwa terdapat kelebihan penjualan hasil lelang barang jaminan.

b. Kewajiban debitor :

- 1) Melunasi angsuran pokok beserta bunga sesuai dengan waktu yang diperjanjikan;
- 2) Menyerahkan surat bukti kepemilikan barang jaminan kepada kreditor;
- 3) Memelihara sebagaimana mestinya benda tak bergerak yang dijaminan kepada bank untuk hutangnya atau yang diserahkan kepadanya secara Hak Tanggungan;
- 4) Menyerahkan objek jaminan benda tak bergerak tersebut apabila debitor tidak melunasi kewajiban sebagaimana mestinya dengan biaya sendiri dan tanpa syarat, segera dan seketika setelah ada permintaan dari kreditor secara tertulis.

c. Hak dan kewajiban kreditor

1) Hak kreditor

- a) Menerima pengembalian sampai lunas sesuai dengan syarat yang diperjanjikan;
- b) Menguasai barang jaminan;
- c) Kreditor berhak setiap waktu memeriksa semua harta benda yang dijaminan kepada bank untuk hutangnya atau yang diserahkan kepadanya secara Hak Tanggungan;
- d) Mengambil barang yang dijaminan debitor apabila debitor tidak mampu melunasi kreditnya.

2) Kewajiban kreditor

- a) Memberikan dana sesuai yang tercantum dalam surat perjanjian kredit;
- b) Menyerahkan surat bukti kepemilikan barang jaminan apabila kredit sudah lunas.

Debitur mempunyai suatu kewajiban untuk memenuhi prestasi dan bila prestasi itu tidak dilaksanakan maka debitur dikatakan telah melakukan tindakan yang dinamakan ingkar janji atau wanprestasi. maka dalam hal ini debitur harus memenuhi prestasi kepada kreditor begitu juga kreditor harus melaksanakan hak dan kewajibannya untuk menjaga nama baik perbankan.

Di dalam sistem operasional pengelolaan perkreditan Bank Rakyat Indonesia Cabang Tegal Unit Singkil, jumlah kredit yang dijamin dengan benda tak bergerak rata-rata dibawah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), se-

hingga menurut pertimbangan Bank Rakyat Indonesia Cabang Tegal Unit Singkil hal tersebut tidak perlu didaftarkan karena untuk meringankan beban masyarakat ekonomi lemah dalam memperoleh fasilitas kredit dimana dalam suatu perjanjian kredit pihak kreditor meminta pihak debitor untuk langsung memasang APHT akan sangat memberatkan debitor, mengingat biaya pembuatan APHT dan pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dirasakan sangat mahal oleh debitor. selain itu, karena pihak debitor kebanyakan mengajukan permohonan kredit yang akan digunakan untuk modal usaha, untuk itu waktu yang singkat dalam pencairan kredit memang sangat dibutuhkan, dengan adanya pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan akan memperlambat waktu pencairan kredit, maka pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Tegal Unit Singkil memilih untuk menggunakan Surat Kuasa Menjual Agunan apabila debitor wanprestasi dan di *waarmerking* oleh PPAT.

Berdasarkan hasil penelitian, selama kurun waktu 2014 sampai dengan tahun 2015, dari jumlah keseluruhan kredit dengan jaminan benda tak bergerak yang disalurkan oleh Bank Rakyat Indonesia Cabang Tegal Unit Singkil tidak pernah di buatkan APHT dan tidak pernah didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Menurut penulis, Bank Rakyat Indonesia Cabang Tegal Unit Singkil yang telah memberikan kredit kepada debitor dengan jaminan benda tak bergerak sebagai agunan yang pembebanannya dilakukan dengan akta dibawahtangan tidak sesuai dengan Pasal 10 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur bahwa pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT dan Pasal 13 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menegaskan bahwa Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, jika atas jaminan tersebut tidak dibuatkan APHT, maka objek jaminan tersebut tidak dapat didaftarkan sebagai objek jaminan Hak Tanggungan. Jika tidak didaftarkan, maka Hak Tanggungan tersebut tidak pernah lahir atau tidak pernah ada. Jika jaminan Hak Tanggungan tersebut tidak pernah lahir, maka kreditor tidak mempunyai kewenangan untuk mengeksekusi barang jaminan apabila debitor wanprestasi. Karena pada PT Bank Rakyat Indonesia Ca-

bang Tegal Unit Singkil Hak Tanggungan tersebut tidak didaftarkan pada Kantor Pertanahan, menyebabkan jaminan Hak Tanggungan tersebut tidak lahir dan kreditor berada pada posisi yang lemah. Dengan demikian tujuan dilakukannya pendaftaran atau pencatatan adalah untuk melindungi kepentingan dan hak dari orang perorangan yang melakukan perbuatan hukum terhadap kemungkinan pelanggaran hak mereka oleh pihak ketiga, dan juga untuk melindungi kepentingan pihak ketiga atau dengan kata lain untuk melindungi kepentingan kreditor sebagai upaya untuk memberikan kepastian hukum kepada kreditor dalam pengembalian piutangnya dari debitor.

Terhadap jaminan benda tak bergerak yang tidak didaftarkan maka ketentuan-ketentuan dalam undang-undang tentang Jaminan Hak Tanggungan tidak berlaku. Kreditor yang tidak mendaftarkan obyek jaminan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan tidak bisa menikmati keuntungan-keuntungan dari ketentuan-ketentuan dalam undang-undang jaminan Hak Tanggungan seperti misalnya hak *preferen* atau hak didahulukan.

Pasal 14 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan dalam Sertifikat Hak Tanggungan dicantumkan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang berarti Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Artinya sertifikat Hak Tanggungan dapat langsung dieksekusi tanpa melalui proses persidangan dan pemeriksaan melalui pengadilan dan bersifat final serta mengikat para pihak untuk melaksanakan putusan tersebut. Apabila debitor cidera janji maka Penerima Hak Tanggungan berhak untuk menjual benda tak bergerak yang menjadi objek jaminan atas kekuasaannya sendiri. Ini merupakan salah satu ciri jaminan kebendaan yaitu adanya kemudahan dalam pelaksanaan eksekusinya.

Bank Rakyat Indonesia Cabang Tegal Unit Singkil sebagai kreditor tidak dapat menikmati keuntungan-keuntungan dari pelaksanaan titel eksekutorial yang memberikan kemudahan dalam menjalankan eksekusi jaminan jika debitor cidera janji (wanprestasi) sebagaimana ketentuan eksekusi tersebut terdapat dalam Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tang-

gungan yang menyatakan : Apabila debitor atau Pemberi Hak Tanggungan cidera janji, eksekusi terhadap Benda yang menjadi objek Jaminan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lain.

Kekuatan eksekutorial oleh pihak bank merupakan suatu cara baru yang dilegalkan oleh Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang bertujuan untuk memudahkan dan memberikan kekuasaan eksekutorial pada kreditor, dengan adanya kekuatan eksekutorial tersebut maka eksekusi dapat langsung dilaksanakan tanpa melalui pengadilan dan bersifat final serta mengikat para pihak untuk melaksanakan putusan tersebut.

Disini telah dapat disimpulkan bahwa pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan akan melahirkan kepastian untuk melaksanakan eksekusi terhadap objek jaminan benda tak bergerak. Dengan adanya demikian dapat dipahami bahwa ketentuan tentang kewajiban pendaftaran dalam pengikatan jaminan Hak Tanggungan lebih ditunjukan pada kepentingan kreditor.

Hal ini sejalan dengan tujuan pendaftaran Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu :

- a. Melahirkan jaminan Hak Tanggungan bagi penerima Hak Tanggungan;
- b. Kepastian terhadap kreditor lain mengenai benda yang telah dibebani Hak Tanggungan;
- c. Memenuhi Asas *publisitas*.

Tidak dilaksanakannya prosedur pembebanan Hak Tanggungan sesuai dengan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan berkaitan dengan kepastian hukum, dimana adanya Undang-Undang Hak Tanggungan bertujuan untuk adanya kepastian hukum dalam perjanjian kredit dengan jaminan benda tak

bergerak. Menurut Kelsen (2008: 158), hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek "seharusnya" atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Maka ketika ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tidak dilaksanakan berarti tidak ada kepastian hukum dalam perjanjian kredit dengan jaminan benda tak bergerak antara PT. BRI (Persero) Cabang Tegal Unit Singkil.

Adanya Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai payung hukum untuk melaksanakan perjanjian kredit dengan jaminan benda tak bergerak berkaitan dengan efektivitas hukum. Efektivitas Hukum dalam Perjanjian kredit dengan jaminan benda tak bergerak yang dilakukan dibawah tangan pada PT. BRI (Persero) Cabang Tegal Unit Singkil tidak terlaksana dimana Teori Efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto (2011: 26), Hukum sebagai kaidah merupakan patokan mengenai sikap tindak atau perilaku yang pantas. Efektif adalah taraf sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya. Hukum dapat dikatakan efektif jika terdapat dampak hukum yang positif, pada saat itu hukum mencapai sasarannya dalam membimbing ataupun merubah perilaku manusia sehingga menjadi perilaku hukum.

Membicarakan tentang efektivitas hukum berarti membicarakan daya kerja hukum dalam mengatur atau memaksa masyarakat untuk taat terhadap hukum. Hukum dapat efektif jikalau faktor-faktor yang mempengaruhi hukum tersebut dapat berfungsi sebaik-baiknya. Suatu hukum atau Peraturan Perundang-undangan akan efektif apabila warga masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau dikehendaki oleh Peraturan Perundang-undangan tersebut mencapai tujuan yang dikehendaki, namun dalam pelaksanaan perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan pada PT. BRI (Persero) Cabang Tegal Unit Singkil baik Kreditor yakni Bank pem-

beri kredit maupun Debitur atau nasabah tidak menjalankan perjanjian kredit sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada yang mengatur perjanjian kredit dengan jaminan tidak bergerak yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Problem bisnis yang membutuhkan kecepatan dan *Customer Service* yang prima tidak sejalan dengan logika hukum yang ada dimana ketika harus mengikuti prosedur hukum yang terdapat pada Undang-Undang Hak Tanggungan akan memakan waktu yang panjang dan biaya yang cukup banyak hal ini tidak sesuai dengan keadaan masyarakat yang sedang dalam membutuhkan dana dengan waktu yang singkat untuk kepentingan usaha. Maka dalam hal ini artinya efektivitas hukum tidak terlaksana.

Surat kuasa yang telah ditanda tangani oleh para pihak Bank dan nasabah kredit yang kemudian di*waarmerking* atau yang dibukukan dalam buku daftar PPAT itu tidak melahirkan hak-hak yang istimewa seperti sifat eksekutorial dan kedudukan *preferen* atas objek jaminan tersebut seperti halnya jika objek jaminan tersebut diikat dengan jaminan Hak Tanggungan.

Eksekusi langsung yang dilakukan pihak Bank Rakyat Indonesia Cabang Tegal Unit Singkil yang berdasarkan atas Surat Kuasa Menjual Agunan jika debitur wanprestasi yang telah di*waarmerking* oleh PPAT tanpa melalui putusan pengadilan yang dalam hal ini pihak bank masih beranggapan bahwa perjanjian yang telah dibuat adalah perjanjian kredit dengan Hak Tanggungan yang mana pihak bank masih merasa mempunyai hak istimewa dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menerangkan bahwa Apabila debitur cidera janji, Penerima Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual Benda yang menjadi objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri dalam rangka pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan.

Saat ini banyak lembaga perbankan melakukan eksekusi pada objek barang yang dibebani jaminan Hak Tanggungan yang tidak didaftarkan. Selama ini lembaga perbankan merasa tindakan mereka aman dan lancar saja. Menurut penulis, hal ini terjadi karena pengetahuan hukum masyarakat yang masih rendah. Kelemahan ini dimanfaatkan oleh pelaku bisnis industri keuangan, khususnya sektor lembaga perbankan yang menjalankan praktik jaminan Hak Tanggungan dengan akta dibawah tangan.

Rendahnya pengetahuan hukum masyarakat membuat debitur selalu dalam posisi yang lebih lemah dari kreditur. Dengan terlaksananya penjanjian kredit dengan jaminan benda tak bergerak yang dilakukan dibawah tangan oleh Bank Rakyat Indonesia Cabang Tegal Unit Singkil berakibat jika debitur wanprestasi penyelesaiannya adalah menggunakan cara musyawarah atau negosiasi dengan menarik pihak ketiga sebagai pembeli barang jaminan hutang tersebut. Dengan cara tersebut barang jaminan hutang akan terjual dengan harga yang murah yang dapat merugikan debitur. Selain harus kehilangan harta kekayaannya debitur, debitur juga sering kali harus membayar kekurangan karena hasil penjualan dari objek jaminan tersebut belum menutup jumlah hutang debitur.

D. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan benda tak bergerak yang dibuat dibawah tangan pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Tegal Unit Singkil, dapat dikemukakan kesimpulan sebagai berikut : Pemberian kredit pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Tegal Unit Singkil dengan jaminan benda tak bergerak yang dibuat dibawah tangan tidak sesuai dengan UU Hak Tanggungan dimana pembebanan jaminan benda tak bergerak tersebut tidak didaftarkan pada Kantor Pertanahan seperti yang diatur dalam Pasal 13 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Akibat hukum dari pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan benda tak bergerak yang dibuat dibawah tangan dalam hal ini Bank Rakyat Indonesia Cabang Tegal Unit Singkil selaku penerima Hak Tanggungan jika pembebanan jaminan Hak Tanggungan dilakukan dibawah tangan maka kreditor tidak mendapat kedudukan yang diutamakan (*preferance*) dan tidak dapat dilakukan eksekusi secara langsung jika debitur wanprestasi. Proses eksekusi ketika debitur wanprestasi yang dilakukan oleh Bank Rakyat Indonesia Cabang Tegal Unit Singkil dengan cara negosiasi yakni pihak debitur diberi kesempatan untuk mencari pembeli agunan yang dijamin dengan batas waktu yang ditetapkan oleh pihak kreditor. Apabila sampai batas waktu yang telah ditentukan kreditor, debitur belum dapat menjual agunan

sebagai pelunasan hutang debitor kepada kreditor maka kreditor yang akan mencari pembeli benda tak bergerak yang dijadikan agunan pada perjanjian kredit antara debitor dan kreditor dalam hal ini guna pihak bank harus segera mendapatkan pelunasan atas utang tersebut. Kemudian setelah diperoleh kesepakatan harga, pihak bank akan mengambil hasil penjualan sebagai pelunasan atas utang debitor, sedangkan sisanya dikembalikan kepada debitor. Adapun akibat hukum bagi debitor adalah kurangnya perlindungan hukum bagi debitor dan barang jaminan hutang akan terjual dengan harga yang murah yang dapat merugikan debitor.

E. Saran

Hendaknya pemerintah dalam membuat perundang-undangan dengan lebih menyerasikan antara kebutuhan untuk menerapkan peraturan perundang-undangan dengan fasilitas yang mendukung agar dalam pelaksanaannya peraturan perundang-undangan yang diatur oleh pemerintah tidak memberatkan masyarakat.

Dimana seharusnya didukung dengan petugas dalam hal ini pihak PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Tegal Unit Singkil hendaknya dalam setiap melakukan pembebanan Jaminan Hak Tanggungan dibuatkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan guna untuk memperoleh kepastian hukum dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan benda tak bergerak.

Masyarakat dituntut untuk lebih mengetahui hukum dimana hukum perlu dipelajari oleh siapapun karena hukum berlaku untuk setiap warga negara. Dalam hal ini debitor seharusnya mengetahui pengaturan tentang kredit dan jaminan. Adapun manfaat dari mempelajari hukum adalah agar masyarakat dalam hal ini debitor mengetahui peraturan hukum yang berlaku di suatu negara, mengetahui hak dan kewajiban debitor, serta akibat hukum yang diterima jika melanggar suatu hukum tertentu.

DAFTAR PUSTAKA

- Alfitri Setyaningrum. Januari 2015. "Problematika Yuridis dalam Perjanjian Kredit Karena Pemberi Hak Tanggungan Meninggal Dunia". *Jurnal Repertorium*. Volume 2 Nomor 1 ISSN : 2355-2646.
- Committee on the Global Financial System. 2013. "Asset encumbrance, financial reform and the demand for collateral assets". *Journal of International Law*. Volume 2 Nomor 2 ISBN 92-9131-935-X.
- Elsas, R and Krahnen. 2000. "Collateral, Default Risk and Relationship Lending". *Journal of Banking and Finance*. Volume 3 Nomor 1 ISBN 10-9731-935-IX.
- HB. Sutopo. 2002: 35. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Surakarta : UNS Press.
- Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja. 2008. *Hak Tanggungan*. Jakarta : Kencana Predana Media Grub.
- Mariam Darus Badruzaman. 1983. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung : Alumni.
- Melissa Pratiwi Silianto. 2014. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Perampasan Benda Jaminan Berupa Sebidang Hak Atas Tanah dan Bangunan Ruko yang dilakukan Negara". *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya*. Volume 3 Nomor 1. Surabaya : Calyptra.
- Muhammad Djumhana. 2000. *Hukum Perbankan Indonesia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Munir Fuady. 2002. *Hukum tentang Pembiayaan dalam Teori dan Praktek*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : Kencana.
- R. Setyawan. 1999. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*. Jakarta : Putra Abidin.

- Rachmadi Usman. 2001. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Soerjono Soekanto. 2010. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : Universitas Indonesia.
- , 2011. *Efektivitas Hukum Dan Penerapan Sanksi*. Bandung : CV. Ramadja Karya.
- Sutarno. 2003. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung : Alfabeta.